

CAMERA DEI DEPUTATI N. 604

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CAMO, MANCINI

Modifiche alla legge 8 aprile 1983, n. 113, recante autorizzazione a cedere al comune di Praia a Mare un compendio demaniale marittimo ricadente nel medesimo comune.

Presentata il 7 giugno 2001

ONOREVOLI COLLEGHI! — Praia a Mare era un centro, un tempo molto piccolo, sorto su una stretta e lunga fascia di terreno, chiuso dalla parete a strapiombo dell'Appennino, la ferrovia, la statale nazionale n. 18 della Calabria e il mare.

Negli anni Cinquanta il comune fu scelto per due insediamenti industriali nel settore tessile con alto tasso di occupazione di mano d'opera.

La successiva collocazione, nel territorio di Praia, di altri stabilimenti minori esaurì qualsiasi disponibilità di suoli da utilizzare per civili abitazioni, per servizi, spazi pubblici e le esigenze sempre crescenti della popolazione, salita nel corso di un ventennio da 900 a cinquemila abitanti.

Per la carenza di aree edificabili, venutasi a determinare per i motivi esposti, si sono dovute utilizzare le aree esistenti sul demanio marittimo.

Da anni la zona demaniale è occupata da più edifici pubblici, case di civile abitazione, alberghi, strade, piazze e giardini pubblici, attesa la inutilizzazione della zona per usi marittimi. È bene precisare che tutto ciò si è reso possibile grazie al beneplacito dei vari organi competenti preposti alla tutela dei beni dello Stato.

Molte costruzioni sono sorte dopo aver ottenuto i nulla osta della soprintendenza ai monumenti e alle gallerie della Calabria, nonché dell'ufficio imposte di consumo, l'approvazione dei progetti da parte del Genio civile, la concessione da parte della

capitaneria di porto di Vibo Valentia, nonché la licenza comunale; e in altri casi si è trattato di costruzioni senza licenza, per lo più da parte di soggetti impossibilitati a reperire *in loco* un'abitazione per la loro famiglia.

Va poi ricordato che la disputa sulla destinazione dei suoli demaniali ha trovato, tra l'altro, negli anni scorsi, un significativo intervento dell'allora pretore di Scalea, in una causa promossa da uno dei concessionari. In questo caso il pretore ha ritenuto che la concessione e l'autorizzazione a costruire determinati fabbricati significassero dichiarazione di volontà, o ammissione di dichiarazione, da parte della pubblica amministrazione titolare del diritto di proprietà della fascia demaniale, della non utilizzabilità dell'area per gli scopi per i quali era stato posto il divieto.

Si deve inoltre precisare che, in passato, l'allora Ministero della marina mercantile, di concerto con il Ministero delle finanze, decise di concedere le licenze anche agli occupanti abusivi e di regolarizzare la misura dei canoni, forfettariamente, in 50 lire annue al metro quadro.

Tale situazione è stata ripetutamente denunciata dalle varie amministrazioni comunali di Praia a Mare e dai vari comandanti della capitaneria di porto di Vibo Valentia succedutisi nel tempo, i quali proposero più volte la sclassificazione della zona interessata, sia perché non era necessaria agli usi marittimi e sia perché le numerosissime concessioni date e le occupazioni avvenute ne avevano e ne hanno completamente snaturato le caratteristiche demaniali, facendone parte viva e caratterizzante del centro urbano, tanto che la sua completa urbanizzazione è prevista dal piano regolatore della città con ampi spazi riservati a verde, a strade ed a piazze.

Da anni, tuttavia, quasi tutta la popolazione di Praia a Mare è coinvolta in una controversia con l'amministrazione pubblica, che oggi si è ancor di più accentuata.

All'origine « del caso » vi è l'interpretazione della legge 8 aprile 1983, n. 113, con la quale venne data autorizzazione a ce-

dere al comune di Praia a Mare il compendio demaniale marittimo, ricadente nel comune suddetto, posto sotto la strada statale n. 18 e compreso tra il comune di Tortora e il torrente Fiuzzi di Praia a Mare.

La citata legge prevede la vendita a trattativa privata in favore del comune di Praia a Mare mediante il pagamento del prezzo determinato dall'ufficio tecnico erariale (UTE) ed approvato dall'intendenza di finanza competenti per territorio, secondo i seguenti criteri:

a) per i singoli lotti in cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero, sulla base del doppio del valore in comune commercio del suolo occupato;

b) per le aree non edificate, secondo quanto previsto dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

Venivano previste inoltre le somme dovute, a titolo di indennità o di canoni dagli occupanti e concessionari, fissate nelle seguenti misure:

1) lire 50 al metro quadrato annue fino al 31 dicembre 1971, per tutte le aree, coperte e scoperte;

2) per il periodo dal 1° gennaio 1972 fino al 31 dicembre 1977, gli importi stabiliti dalle competenti amministrazioni dello Stato;

3) per il periodo dal 1° gennaio 1978 fino alla data di approvazione del contratto di vendita di cui all'articolo 1, della stessa legge n. 113 del 1983, e per ogni semestre compiuto, l'importo pari al 2 per cento del prezzo stabilito per l'alienazione dei lotti di terreno secondo i criteri di cui alle lettere a) e b).

La controversia si riferisce alla valutazione dell'UTE. In sintesi sono oggetto di contestazione:

a) il fatto che il prezzo del suolo vada riferito non già alla data di approvazione della legge 8 aprile 1983 né al prezzo corrente di mercato, secondo l'interpreta-

zione data dall'UTE, contestato dagli acquirenti, ma a quella dell'effettiva occupazione del suolo (anni 1960-1973). Infatti non è pensabile che il legislatore abbia voluto imporre un prezzo da riferire ad un'epoca successiva.

A confortare questa tesi è la legge 5 febbraio 1992, n. 177, che detta la normativa riguardante aree demaniali nelle province di Belluno, Como, Bergamo e Rovigo, per il trasferimento al patrimonio disponibile e successiva cessione ai privati e che all'articolo 3, prevede che il prezzo è determinato dall'UTE di ciascuna provincia con riguardo alla valutazione del solo terreno e che l'acquisto delle aree ha valore di sanatoria agli effetti urbanistici e fa venire meno le pretese dello Stato per canoni pregressi ed in genere per compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione delle aree. Dalla data di presentazione della domanda di acquisto sono sospesi i procedimenti di ingiunzione o di rilascio delle aree, comunque motivate.

A quell'epoca (anni 1960-1973) i prezzi di vendita degli unici terreni edificabili nel centro urbano erano di lire 8.000 al metro quadro. Si sottolinea che, ancora oggi, l'istituto autonomo per le case popolari espropria a Praia a Mare, quei pochi terreni privilegiati a lire 10.000 al metro quadro;

b) il fatto che per le aree non edificate, adibite a strade, piazze, zone verdi o parco pubblico attrezzato, non è stato applicato il prezzo secondo le norme della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni. È stato così stabilito il prezzo di lire 100 mila al metro quadro, secondo l'interpretazione dell'UTE contestata dagli acquirenti, senza rapporto con il valore effettivo delle aree di determinazione agricola, in quanto la loro situazione di fatto, all'epoca, non corrispondeva a quella urbanistica per la totale mancanza di opere di urbanizzazione e di sviluppo in tutta la zona interessata.

Non è superfluo fare rilevare che, qualora il comune di Praia a Mare volesse

prendere in concessione tutte le aree libere, sia nel compendio da sdemanializzare e sia al di fuori di esso, per realizzarvi le opere di cui all'articolo 3, primo comma, numero 3), della legge n. 113 del 1983 (opere di interesse collettivo), ogni anno pagherebbe un canone ricognitorio di lire 100 al metro quadro, perché si tratterebbe di opere di utilità pubblica senza scopo di lucro. Per quanto rappresentato, appare evidente che la legge n. 113 del 1983 non può essere ragionevolmente applicata nel senso voluto dall'amministrazione finanziaria poiché il primo acquirente a tirarsi indietro, perché verrebbe sottoposto ad impegni onerosi e a pagamenti esorbitanti, sarebbe proprio il comune di Praia a Mare, le cui disponibilità finanziarie sono limitate. Una tale eventualità porterebbe la risoluzione della vendita per tutti, come previsto dal secondo comma dell'articolo 3 della legge n. 113 del 1983.

In conclusione, sembra inammissibile applicare canoni e criteri di mercato, come se si avesse a che fare con affaristi o speculatori; a questo spirito, d'altronde, era improntata la volontà del legislatore, come risulta dall'esame degli atti relativi all'iter di approvazione della legge n. 113 del 1983; anche nella considerazione che lo Stato non può trattare i cittadini con disparità — basta vedere la legge già approvata per il comune di Montelibretti, non ultima la modifica alla legge 17 giugno 1982, n. 377, e la citata legge 5 febbraio 1992, n. 177, che detta le norme riguardanti aree demaniali nelle province di Belluno, Como, Bergamo e Rovigo, per il trasferimento al patrimonio disponibile e successiva cessione a privati.

Per favorire un'equa composizione del contrasto sorto con l'applicazione della legge n. 113 del 1983, in data 21 dicembre 1989, venne presentato il disegno di legge n. 2024 da parte del senatore Covello ed altri che si proponeva di modificare, per dissipare ogni possibilità di equivoco, gli articoli 2, 3 e 4 della legge 8 aprile 1983, n. 113, al fine di contemperare sia l'interesse dello Stato, sia le finalità sociali che intende sostenere il comune di Praia a

Mare, che non è mosso da finalità speculative ma dalla esigenza di non gravarsi e gravare di eccessivi oneri per l'acquisto di un bene di cui ha il possesso ultratrentennale.

In sede di discussione del citato disegno di legge, sia da parte del relatore come da altri commissari, veniva rilevata la necessità di approfondire la questione mediante apposito sopralluogo onde accertare in modo inequivocabile l'inesistenza di possibili speculazioni da parte degli occupanti e le ragioni dell'intendenza di finanza e dell'UTE poste a base della valutazione dei sedimi da cedere al comune a costi invero insostenibili.

Le risultanze del sopralluogo, avvenuto nei giorni 11 e 12 luglio 1990, sono state esaminate in sede di Commissione nella seduta del 26 luglio 1990, sono state compendiate nei seguenti punti illustrati dal relatore Neri nella relazione della VI Commissione (Finanze e tesoro) e comunicate alla Presidenza del Senato della Repubblica il 20 maggio 1991:

1) non esistono situazioni di tipo speculativo o ambiguità per cui non si possa, con serenità d'animo, procedere alla definizione della contesa insorta fra comune e UTE di Cosenza in ordine alla legge n. 113 del 1983;

2) la soluzione dei proponenti il disegno di legge n. 2024 appare, anche a giudizio dei dirigenti dell'UTE di Cosenza, nelle sue linee generali, equa e auspicabile al fine di evitare interpretazioni della sopracitata legge che portino a conclusioni aberranti;

3) non pare condivisibile, e comunque in contrasto con la volontà del legislatore, l'interpretazione dell'articolo 2, lettera a), della legge n. 113 del 1983, che vincola il prezzo da applicare all'anno della stipula del contratto e non già a quello dell'occupazione del suolo;

4) appare comunque aberrante, anche perché la legge in vigore esige una valutazione diversa e di favore, che i suoli da adibire ad infrastrutture e pertinenze

comunali risultino più cari di quelli da cedere ai privati;

5) appare iniquo che lo Stato ripaghi la diligenza amministrativa dei cittadini di Praia a Mare che hanno provveduto con mezzi propri a dotarsi di strade, piazze, acquedotti, fognature ed altre infrastrutture, oberandoli di un balzello per la cessione di aree che nulla rendevano allo Stato;

6) ove così rimanessero le cose, tutta l'operazione voluta dalla legge n. 113 del 1983 sarebbe vanificata per l'onerosità della esosa stima dell'amministrazione finanziaria.

Le determinazioni finali sul disegno di legge n. 2024 a seguito di quanto esposto, venivano approvate dalla VI Commissione (Finanze e tesoro) del Senato della Repubblica nella seduta del 17 luglio 1991 nel seguente testo:

« L'articolo 2 della legge 8 aprile 1983, n. 113, è sostituito dal seguente:

“ART. 2. — 1. Il prezzo di vendita del compendio al comune di Praia a Mare è determinato dall'Ufficio tecnico erariale ed approvato dall'Intendenza di Finanza competenti per territorio secondo i seguenti criteri:

a) per i singoli lotti in cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero, sulla base del doppio del valore in comune commercio del suolo occupato, con riguardo al solo terreno, valutato in base alle caratteristiche originarie;

b) per le aree non edificate, secondo le norme della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

2. Contro la determinazione dell'Ufficio tecnico erariale è ammesso ricorso, nel termine di trenta giorni, al pretore competente per territorio, il quale provvederà all'accertamento mediante consulenza tecnica” ».

Successivamente veniva fissato il prezzo di vendita per una cifra di oltre 40 miliardi di lire. Tale somma, definita dall'UTE tenendo conto per riferimento il costo corrente il mercato degli immobili veniva contestata dal comune di Praia a Mare, che sosteneva invece che il prezzo andava determinato tenendo conto del valore riferito all'epoca dell'effettiva occupazione del suolo.

In data 6 ottobre 1997, il comune medesimo ha citato pertanto in giudizio, avanti al tribunale di Catanzaro, l'amministrazione finanziaria, al fine di vedere determinato giudizialmente il prezzo di vendita del compendio.

Va rilevato infine che le più recenti tendenze legislative sono volte a favorire l'alienazione dei beni demaniali marittimi ai comuni, anche in considerazione del

processo di decentramento amministrativo attualmente in atto.

Dalle suddette considerazioni, scaturisce la presente proposta di legge (già presentata nella XIII legislatura, atto Senato n. 608) che, oltre a recepire *in toto* la citata modificazione dell'articolo 2 della legge n. 113 del 1983, approvata nella seduta del 17 luglio 1991 dalla VI Commissione del Senato della Repubblica, in aderenza e nel rispetto di quanto approvato dal Parlamento per casi analoghi (vedasi legge 5 febbraio 1992, n. 177), tende a favorire un'equa composizione del contrasto sorto sull'interpretazione della legge n. 113 del 1983 ed a dare legittime certezze all'intera comunità del comune di Praia a Mare, in sintonia con il processo di decentramento amministrativo in atto in riferimento all'alienazione dei beni demaniali.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Alla legge 8 aprile 1983, n. 113, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 2 è sostituito dal seguente:

« ART. 2. — 1. Il prezzo di vendita del compendio al comune di Praia a Mare è determinato dall'ufficio tecnico erariale ed approvato dall'ufficio delle entrate competenti per territorio secondo i seguenti criteri:

a) per i singoli lotti in cui siano state realizzate opere stabili e durature, comunque di non facile sgombero, sulla base del doppio del valore in comune commercio del suolo occupato, con riguardo al solo terreno, valutato in base alle caratteristiche originarie;

b) per le aree non edificate, secondo quanto previsto dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

2. Contro le determinazioni dell'ufficio tecnico erariale è ammesso ricorso, nel termine di un mese, al tribunale competente per territorio, il quale provvede all'accertamento mediante consulenza tecnica »;

b) l'articolo 3 è sostituito dal seguente:

« ART. 3. — 1. La vendita di cui all'articolo 1 è condizionata dall'obbligo del comune di Praia a Mare di:

a) vendere a trattativa privata lotti di terreno di cui alla lettera a) del comma 1 all'articolo 2 ai singoli occupanti e concessionari, i quali, alla data del 1° dicembre 1981, hanno realizzato, sui terreni medesimi, opere stabili e durature, conformi allo strumento urbanistico ed eventualmente condonate ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

b) non maggiorare il prezzo di vendita dei terreni ai privati oltre quello comprensivo delle spese che si sono dovute sostenere in adempimento della presente legge;

c) sollevare l'amministrazione finanziaria da ogni onere, obbligo e responsabilità in ordine ai procedimenti giudiziari in corso ed eventuali che dovessero sorgere con gli attuali occupanti dei suoli nonché in ordine alle pretese dei terzi costruttori »;

c) l'articolo 4 è sostituito dal seguente:

« ART. 4. — 1. Gli acquisti delle aree devono essere effettuati entro sei mesi dalla determinazione del prezzo da parte dell'ufficio tecnico erariale.

2. Ove l'atto di compravendita non segua entro sei mesi dalla determinazione del prezzo da parte dell'ufficio tecnico erariale o della sentenza del tribunale, il trasferimento ha luogo di diritto. Il prezzo deve essere versato entro l'anno ovvero, a scelta dell'acquirente, in cinque rate annuali eguali scadenti il 31 dicembre di ciascun anno.

3. Il mancato pagamento del prezzo non dà diritto all'amministrazione finanziaria di chiedere la risoluzione del contratto, né produce la caducazione dell'effetto di cui al comma 2, se non sono decorsi tre mesi dalla diffida ad adempiere, notificata dall'amministrazione.

4. L'accertamento dell'effetto traslativo, nel caso previsto dal comma 3, è fatto su ricorso al tribunale del luogo ove è sita l'area acquisita.

5. L'acquisto delle aree ha valore di sanatoria agli effetti urbanistici e fa venire meno le pretese dello Stato per canoni pregressi e per compensi richiesti a qualsiasi titolo in dipendenza dell'occupazione delle medesime aree. Dalla data di presentazione del ricorso di cui al comma 2 dell'articolo 2 sono sospesi i procedimenti di ingiunzione o di rilascio delle aree, comunque motivati ».

Lire 500 = € 0,26



14PDL008060